2015D22099

LIJST VAN VRAGEN

De vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over **Erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf** (Kamerstuk **29 659**, nr. **138**).

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Nr.	Vraag
1	Waarom hanteert het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) een depreciatie van 25%?
2	In hoeverre is een depreciatie van 25% marktconform?
3	In hoeverre is een depreciatie van 25% redelijk en billijk?
4	Waarop is het percentage van 25% gebaseerd?
5	Waarom hanteert het RVB niet een hogere depreciatie dan 25%, die ook wel in de markt wordt gehanteerd?
6	Wat zijn de depreciatie-percentages die in de markt worden gehanteerd?
7	Klopt het dat de depreciatie in de markt varieert van 25% tot 40%?
8	Waarom wordt het laagste percentage toegepast door het RVB en in hoeverre is dit redelijk en billijk?
9	Klopt het dat uit de antwoorden op eerdere feitelijke vragen te lezen is dat de vastgestelde korting c.q. depreciatie feitelijk een politieke afweging is?
10	Waarom wordt de volledige waardestijging van de afgelopen jaren toegerekend aan de grond en niet ook voor een deel aan de opstal?
11	Wat is er op dit punt gebruikelijk in de markt? In hoeverre is een verzoening tussen de actuele grond quote (AGQ) en de oorspronkelijke grond quote (OGQ) marktconform?
12	Waarom is het gebruik van alleen de AGQ niet strijdig met jurisprudentie (ECLI:NL:GHSGR:2012:BY0519)?
13	Hoe wordt de waarde van de woning bepaald door het RVB, aangezien wordt gewerkt met een residuele grondwaardeberekening?
14	In hoeverre is werken met een residuele grondwaardeberekening gebruikelijk in de markt? In hoeverre is dit redelijk en billijk?
15	Klopt het dat voor de waardebepaling van de opstal de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen wordt gebruikt?
16	Wat houdt de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen precies in?
17	In hoeverre is het gebruikelijk voor de waardebepaling van de opstal de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen te gebruiken?
18	In hoeverre is het redelijk en billijk voor de waardebepaling van de opstal de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen te gebruiken?
19	Welke andere methoden zijn er nog meer voor de waardebepaling van de opstal?
20	In de hoeverre is de gecorrigeerde vervangingswaarde eerder een kostenmethode, en dus geen marktwaardemethode?
21	Waarom wordt er een verdeling van 50/50 van de totale waarde depreciatie toegepast, waardoor de feitelijke depreciatie voor de erfpachter uit komt op 12,5%?
22	Er wordt een verdeling van 50/50 van de totale waarde depreciatie toegepast, waardoor de feitelijke depreciatie voor de erfpachter uit komt op 12,5%. Wat is op dit punt gebruikelijk in de markt?
23	In hoeverre is het redelijk en billijk dat er een verdeling van 50/50 van de totale waarde depreciatie wordt toegepast, waardoor de feitelijke depreciatie voor de erfpachter uit komt op 12,5%?
24	Welke zaken worden allemaal in mindering gebracht op de uiteindelijke grondwaarde in de systematiek van het RVB als het gaat om investeringen en voorzieningen, te denken valt bijvoorbeeld aan de kosten voor bouwrijp maken, investeringen in aanleg riool, tuinaanleg, etc.?
25	Over welke zaken die allemaal in mindering worden gebracht op de uiteindelijke grondwaarde in de systematiek van het RVB als het gaat om investeringen en voorzieningen, (te denken valt bijvoorbeeld aan de kosten voor bouwrijp maken, investeringen in aanleg riool, tuinaanleg, etc.), is discussie met de erfpachters?

Nr.	Vraag
26	Over welk deel van de prijs vindt de depreciatie van 25% plaats, bijvoorbeeld over de getaxeerde totaalwaarde van grond én opstal of over de residuele grondprijs (na aftrek van alle posten)?
27	Over een deel van de prijs vindt de depreciatie van 25% plaats, bijvoorbeeld over de getaxeerde totaalwaarde van grond én opstal of over de residuele grondprijs (na aftrek van alle posten). Wat is gebruikelijk in de markt op dit punt?
28	Over een deel van de prijs vindt de depreciatie van 25% plaats, bijvoorbeeld over de getaxeerde totaalwaarde van grond én opstal of over de residuele grondprijs (na aftrek van alle posten). Hoe past het RVB dit toe?
29	Over een deel van de prijs vindt de depreciatie van 25% plaats, bijvoorbeeld over de getaxeerde totaalwaarde van grond én opstal of over de residuele grondprijs (na aftrek van alle posten). Hoe past de Commissie Van der Werf dit toe?
30	Waarom past het RVB niet de berekeningsmethode van de Commissie Groothuis toe waarop uiteindelijk de erfpachtcanon wordt bepaald, die ook is gebaseerd op de grondwaarde?
31	Wat is het verschil tussen de berekenmethode van de Commissie Groothuis en die van het RVB?
32	Waarom wordt er bij het bepalen van de waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden de residuele methode in combinatie met de vergelijkingsmethode toegepast?
33	In hoeverre is het gebruikelijk in de markt dat er bij het bepalen van de waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden de residuele methode in combinatie met de vergelijkingsmethode wordt toegepast?
34	Wat is het verschil tussen de residuele methode in combinatie met de vergelijkingsmethode en wat zijn de (financiële) gevolgen van de beide methodes danwel de combinatie?
35	Hoe worden de residuele methode en de vergelijkingsmethode gecombineerd?
36	Hoe wordt de WOZ-waarde betrokken bij de waardebepaling, aangezien deze toch ook zeer regelmatig, en onafhankelijk wordt gecontroleerd door een externe instantie door de gemeente vastgesteld?
37	Hoe selecteert het Rijksvastgoedbedrijf de taxateurs voor de taxatie in het kader van de prijstoets voor de verkoop van erfpachtgronden op de Waddeneilanden, want feitelijk bepaalt deze prijs de input voor de uiteindelijk prijs op basis van de gekozen methodiek? En hoe is de onafhankelijkheid van de taxateurs gewaarborgd?
38	In hoeverre heeft er bij de eerdere proeftaxaties die zijn ingediend vlak voor de indiening bij het RVB met 26% verlaagd? Zo ja, waarom is dat gebeurd?
39	Waarom is het redelijk en billijk om uit te gaan van de volle vrije grondwaarde bij de waarde van het bloot eigendom?
40	Hoe kijkt u aan tegen een antispeculatiebeding voor de te verkopen erfpachtgronden of een meerwaarderegeling voor 10 jaar?
41	Welke jurisprudentie is er in Nederland als het gaat om de bepaling van de waarde van erfpachtgronden bij verkoop en in hoeverre is de gebruikte methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf daar strijdig mee?
42	Bent u bereid om de waardebepalingsmethodiek, berekeningsmethodiek c.q. taxatierichtlijn nog eens in de volle breedte (dat wil zeggen alle knoppen of keuzes die gemaakt kunnen worden in de systematiek) helder en duidelijk op papier te zetten, met daarbij ook duidelijk aangegeven bij welke knoppen er een keuze gemaakt is inclusief een onderbouwing van deze keuze, maar ook de discussiepunten die er zouden kunnen zijn? Zo nee, waarom niet?

Nr.	Vraag
43	Bent u bereid om deze omschrijving extern en onafhankelijk te laten toetsen op marktconformiteit, redelijkheid en billijkheid? Zo ja, hoe zal dit worden getoetst? Zo nee, waarom niet?
44	Bent u bereid om de onafhankelijke toetsing te laten uitvoeren op de RVB-systematiek door drie onafhankelijke instanties c.q. personen en deze toetsing als bindend te accepteren? Zo ja, kan dit dan in de vorm van een uitgewerkt voorstel aan de Tweede Kamer worden voorgelegd en hoe snel kan dit afgerond worden? Zo nee, waarom niet?
45	Op Terschelling lijkt er overeenstemming te ontstaan over de erfpacht- en verkoopvoorwaarden; is deze overeenkomst naar uw idee een goed model voor alle percelen die Staatsbosbeheer wil vervreemden? Kunt u dit toelichten?
46	Welke theorie of jurisprudentie ligt ten grondslag aan het standpunt van de RVB dat een residuele grondwaardebenadering de beste optie is om de marktwaarde te bepalen van bebouwde grond?
47	Bent u net als de RVB van mening dat de prestatie die een erfapchter heeft geleverd om opstal en grond zo aantrekkelijk mogelijk te maken, geen invloed heeft op de waarde van de grond? Kunt u dit toelichten?
48	Waarom denkt u dat alle waardestijging van de grond en opstal tezamen te herleiden is aan de waardetoename van de grond, en niet van de opstal?
49	Welke gevallen kent u waarin voor bebouwde grond die al jaren in erfpacht is uitgeven, de residuele grondwaardebenadering wordt toegepast?
50	Het RVB baseert zich bij haar waarderingen van in erfpacht uitgegeven gronden op haar Algemene Voorwaarden 2009 (AV). Bent u bekend met de bankentoets voor erfpacht, waaraan uw ministerie heeft meegewerkt? Bent u bereid te bevorderen dat deze AV worden onderworpen aan deze bankentoets (door een notaris) om te bezien of deze AV deze toets kunnen doorstaan en inderdaad als basis kunnen dienen voor de waardebepaling van deze gronden?
51	Kunt u toelichten in welke u zich gehouden voelt aan het beleid en toezeggingen vanuit Staatsbosbeheer waarin de «blootwaarde» uitgangspunt is voor de verkoopprijs? Kunt u toelichten welke argumenten voor u leidend zijn om Staatsbosbeheer in deze te overrulen en hoe zich dat verhoudt tot het principe van een betrouwbare overheid die met een mond moet spreken?
52	Het bloot eigendom van gronden waarop erfpacht rust wordt op de vastgoedmarkt niet gezien als courant onroerend goed. Daarvoor kan men dus ook geen «marktconforme» prijzen realiseren. Bent u het daarmee eens? Bent u het, in samenhang met bovenstaande, er mee eens dat er een voor alle partijen «redelijke» en «billijke» verkoopprijs moet worden vastgesteld? Bent u bereid de verkoopprijs voor de zittende erfpachters te laten vaststellen door drie deskundigen waarbij u een deskundige aanwijst, de erfpachter er een aanwijst en deze beide deskundigen gezamenlijk een derde/voorzitter aanwijzen? Bent u bereid in dat kader om gezamenlijk met de erfpachters de prijs-vaststellingsopdracht voor dit trio te formuleren en de kritiek van Jager vastgoedconsultant (kamerstuknummer: 2015D20264) nader te laten appreciëren?

Nr.	Vraag
53	In hoeverre deelt u de mening dat de vastgestelde WOZ-waarden een beter uitgangspunt vormen bij het vaststellen van de waarde van de grond enerzijds en de waarde van de opstal anderzijds en dat de uitkomsten hiervan met correctie uit de vorige vragen goed kunnen leiden tot een aanvaardbare koopsom/vraagprijs van deze gronden voor erfpachters?
54	Waarom heeft het RVB het rapport Van der Werf afgewezen?
55	Welke correcte financiële analyses zijn thans leidend voor de beoogde «fair balance»?
56	Is de analyse van de verschillende aspecten van erfpacht volledig en juist en kan het steunen op draagvlak?
57	Wanneer zal het model van RVB gaan gelden?
58	Is de relatie gelegd dat een te hoge erfpacht het toerisme op de Waddeneilanden niet ten goede komt en de economische belangen op de Waddeneilanden schaadt?